



TILSTANDSRAPPORT

Hovevej 63 - 3670 Veksø Sjælland

GYLDIGHEDSPERIODE: 03.04.2024 - 03.10.2024

LØBENUMMER: H-24-04258-0138

EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1918

Kommune- og BFE nr.:

240-2272780

Matrikel/ejerlav:

13k, Veksø By, Veksø



DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Bygningsagkyndig:

Michael Blom

Firma:

Domutech A/S

Adresse:

Bryggernes Plads 2, st, 1799 København V

Telefon:

60555444

E-mail:

kontakt@domutech.dk

DET SKAL DU VIDE OM TILSTANDSRAPPORTEN



Tilstandsrapporten beskriver synlige skader eller tegn på skader på ejendommen. De skader, der er beskrevet i skadesoversigten, er baseret på den bygningsagkyndiges professionelle skøn og faglige vurdering.



Den bygningsagkyndige vurderer ejendommen ud fra, hvad der kan forventes af en bygning af samme alder og type. Derfor fremgår forhold, der er almindelige for bygningens alder og type ikke som skader i tilstandsrapporten.



Tilstandsrapporten indeholder kun skader, den bygningsagkyndige kan se eller kan kontrollere med enkle hjælpemidler.



Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem den vurdering, som den bygningsagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Nogle skader kan udvikle sig over tid og dermed blive væsentligt dyrere at udbedre.

HVAD KIGGER DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE EFTER?

Den bygningsagkyndige kigger på skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt. Det kan eksempelvis være svampeskader, konstruktionsfejl eller sætningskader.

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningsagkyndige IKKE kigger på:

El- og VVS-installationernes funktion • sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand • bagatelagte forhold, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi væsentligt • bygningens placering på grunden • bygningens planløsning • bygningens indretning • løsøre, eksempelvis hårde hvidevarer • udendørs svømmebassiner og pumpeanlæg • markiser og baldakiner • installationer uden for bygningerne • bygningens æstetik og arkitektur • bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen).

NÅR DU KØBER ET BRUGT HUS

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at det ikke kan sammenlignes med et nybygget hus. Tidligere byggemetoder var anderledes end i dag, og vind og vejr samt daglig brug har med tiden slidt på huset. Mange huse er renoveret og ombygget – nogle ad flere omgange. Der kan også være opført tilbygninger.

I tilstandsrapportens skadesoversigt får du et overblik over, hvilke synlige skader bygningerne har. De tidstypiske byggetekniske forhold, man må forvente af et hus af den pågældende type og alder, er som udgangspunkt **ikke** registreret i skadesoversigten. Derfor fremgår eksempelvis manglende maling på vinduer og døre, fugtige kældre i ældre huse og andre skønhedsfejl og kosmetiske skader typisk ikke, da det helt naturligt følger med et brugt hus.

HUSTYPEBESKRIVELSE

Hustypebeskrivelsen giver dig **generel** information om kendetegn og byggeteknik ved huse af den pågældende type. Du skal være opmærksom på, at der er tale om standardiserede beskrivelser, der ikke er udarbejdet af den bygningsagkyndige.

Informationen om hustypen er generel, og den bygningsagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet i hustypebeskrivelsen. Den har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

Patriciervillaer – ca. 1860 – 1930.

Patriciervillaen er udført af solide og traditionelle materialer i høj kvalitet. Arkitekturen er kendetegnet ved symmetri i facaderne og med forskellige udsmykninger og dekorationer.

Denne hustype er oftest opført med kælder, hvor gulve og vægge er støbt i beton af en mindre god kvalitet. Oprindelig er brugen af kælderen tiltænkt funktioner som vaskeri, fyrrum eller lignende. Kælderens vægge og gulve er ikke fugtsikret mod grundfugt. De er typisk støbt direkte mod jorden, og tidligt i perioden blev væggene muret op i mursten.

Facaderne er normalt murede og massive, og fremstår enten med rå mursten eller som pudsede og malede overflader. Inder- og skillevægge er typisk af mursten eller lette vægge af træ med puds.

Patriciervillaer er typisk opført med manzardtag, som gør det muligt at få en rummelig tagetage. Den næsten lodrette del af tagfladen egner sig godt til kviste med vinduer. Tagbelægningen er normalvis røde eller glaserede teglsten.

Etageadskillelse i denne type huse er udført i træ med bærende bjælker, og lyddæmpningen mellem lagene er oprindelig tørret ler eller sand. Lofter på etagerne er normalt udført som pudsede lofter uden isolering. Man må dog forvente, at lofter og vægge i større eller mindre omfang er efterisoleret.

For ejendomme på landet gælder det, at de er opført med nedsivningsanlæg på grunden. Spildevandet fra bygningerne renses i en tank, hvorefter det siver ned i undergrunden. Typisk sker tømningen af disse tanke via en kommunal tømningsskema. I byerne foregår afledningen af spildevand til offentlige kloakledninger i gaden. Afløbsinstallationer på ejendomme fra før 1920 er typisk udført i glaserede lerrør. Er disse ikke udskiftet eller renoveret, har rørene normalt ingen eller kun ringe restlevetid.

Rotter lever bl.a. i kloakker og udgør et problem mange steder i Danmark. Rotter er skadedyr, som kan ødelægge rør, installationer og isolering og som desuden kan overføre smitsomme sygdomme. Derfor har husejere pligt til at anmelde tegn på rotter til kommunen.

Kommunerne har ansvaret for de offentlige kloakker, mens de private kloak- og stikledninger er de enkelte husejeres ansvar. Hvis der er mistanke om rotter i private kloak- og stikledninger, kan kloakkens tilstand afklares ved en kloakinspektion.

En kloakinspektion er ikke en del af huseftersynsordningen, og de beskikkede bygningsagkyndige, som udfører et huseftersyn, har ikke kompetence til at udføre en kloakinspektion. Hvis en huskøber ønsker en kloakinspektion, kan køberen bestille inspektionen hos en autoriseret kloakmestervirksomhed.

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

OM OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

Hustypebeskrivelsen indeholder en række konkrete opmærksomhedspunkter, der relaterer sig til beliggenheden og materialerne i huset i denne tilstandsrapport.

Opmærksomhedspunkterne tager højde for eventuelle ændringer som følge af til- eller ombygninger.

Du skal være opmærksom på, at det er **standardiserede beskrivelser**, der er dannet ud fra materialeoversigten sidst i tilstandsrapporten. Den bygnings sagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for indholdet, og opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen.



Asbest

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af de høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi asbest er modstandsdygtig over for varme. Desværre er asbestfibre også sundhedsskadelige, og derfor har det siden 1986 ikke været lovligt at bygge med asbestholdige materialer i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. For denne hustype er der typisk anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer samt i vinylgulve og aftrækskanaler af eternit. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Det gælder eksempelvis, hvis du ændrer på oprindelige vvs-installationer eller skifter gulvbelægningen ud.

Du kan finde yderligere information om asbest på Asbest-huset.dk. Se, hvad du skal være særligt opmærksom på og hvordan du skal forholde dig, hvis du har mistanke om, at der er asbest i dit hus.



Betonfundament

Betonsokler har ofte nogle områder, hvor pudsen skaller af eller der er nogle mindre revner. De fleste revner opstår oftest straks efter huset er bygget og er normalt nogle svindrevner i betonen. Kommer der eksempelvis forandringer i grundvandsniveauet, kan dette påvirke fundamentet. Revnerne kan også opstå i forbindelse unormale vejrforhold, som lange meget tørre eller fugtige perioder. Sokler uden revner er sjældne.



Gulvklinter og vægfliser

Gulv- og vægoverflader beklædt med klinter skal altid være intakte, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader bag klinterne. Utætheder opstår oftest i fugerne mellem gulvet og væggene og i hjørnerne. Fugerne, især de elastiske, kan blive misfarvet af for eksempel skimmel, hvilket ikke er kønt, men uskadeligt. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



Indvendig efterisolering af kældervægge

Kældre opført frem til cirka 1980 er normalt uisolerede. Hvis der efterfølgende er isoleret indvendigt med en forsatsvæg, er det vigtigt, at den oprindelige udvendige kældervæg er fuldstændig tør, da der ellers kan danne sig fugt mellem den "nye" isolerede væg og den gamle kældervæg. Hvis der er fugtigt bag forsatsvæggen, kan der komme skimmel i konstruktionerne.



Lofter

Lofter med pudsede overflader eller af gips vil med tiden få nogle mindre revner. I gipslofter opstår revnerne oftest i samlingerne mellem pladerne, mod væggene og i hjørnerne. Lofter mod uisolerede eller ringe isolerede loftsrum vil ofte få noget mørkfarvning, der ses som mørke striber under spærerne eller langs loftets kant mod ydervæggen, hvor der er en kuldebro på grund af mindre god isolering.



Tegl

Oprindeligt var murede facader udført massive. Senere blev de udført som delvist hule mure. Fra ca. 1920'erne bliver facader udført som hule mure med ståltrådsbindere. Fra 1960'erne er alle huse udført med isolerede facader. Helt frem til 1970'erne er der kuldebroer i væggene – steder hvor for- og bagmure er bygget sammen. Disse kuldebroer kan medføre mørkfarvninger. Dette kan også ske, hvis møbler står tæt til kolde vægge. Uisolerede vægge er naturligt kolde, hvilket også kan opfattes som trækgener. Fugtsikring mellem fundament og facader kommer først omkring 1900, hvilket gør, at fugt trænger op i muren i de ældre huse, fra før den tid.



Tegltagsten med under- og/eller overstrygning

Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Tegltage tager normalt ikke skade af dette, men ved store mængder af mos er der risiko for at tagvandet ikke kan løbe hurtigt nok af, hvorved der via samlinger kan trække vand ind i tagkonstruktionen. Ved en eventuel afrensning af mos, skal man sikre sig, at taget kan holde til det. Det er vigtigt at vedligeholde den indvendige mørtel (understrygning) og den eventuelle udvendige mørtel (overstrygning), så samlingerne mellem tagstenene forbliver tætte.



Terrazzo og fugefrie betongulve

Fugefrie gulve - beton, terrazzo, m.fl. - skal altid være intakte, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader under gulvet. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.



Trægulve

Trægulve, der ligger på træbjælker, er påvirket af temperaturskiftet hen over året. Om vinteren, hvor luften er tør, vil træet trække sig sammen, og det vil igen udvide sig om sommeren, når luften er fugtig. Afhængigt af bjælkeafstanden vil gulvet fjedre og sandsynligvis knirke. Er mængden af isolering i gulvkonstruktionen begrænset, kan gulvene opleves som fodkolde.



Radon

Radon er en radioaktiv gas, som findes i den danske undergrund. Du kan ikke se, lugte eller smage gasarten, men den er sundhedsskadelig, og radon kan fremkalde kræft. Radon kan trække op i boligen fra undergrunden, hvis ikke der er lavet en "radonspærre". Huse bygget efter 1998 er udført med radonspærre for at minimere risikoen for forhøjet radonniveau indendørs.

Radonniveauet i undergrunden varierer, alt efter hvor i landet du befinder dig.

TAGETS RESTLEVETID

Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

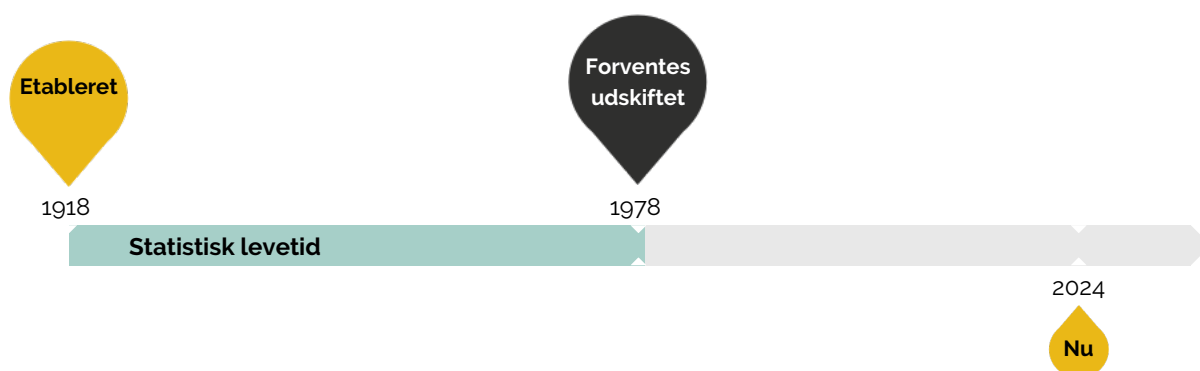
De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



Tagbelægning - Falstagsten



Inddækninger



BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1918	232	232	2	80	544	-
B	Carport	1986	24	-	-	-	-	-
C	Carport	1986	24	-	-	-	-	-
D	Lukket overdækning under terrasse	1918	55	-	1	-	-	-

BEMÆRKNINGER

Nedenfor kan du læse om bygninger og bygningsdele, som af forskellige årsager ikke er besigtiget.

Du skal være opmærksom på, at der er forskel på, hvordan du er dækket i ejerskifteforsikringen i forhold til disse undtagelser. Du kan læse mere i forsikringsbetingelserne.

BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

Alle bygninger er som udgangspunkt en del af eftersynet. Men den bygnings sagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.

Carport: Bygningens byggetekniske værdi er så ringe, at besigtigelse ikke tjener noget formål.

Carport: Bygningens byggetekniske værdi er så ringe, at besigtigelse ikke tjener noget formål.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygnings sagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Bryggers/badeværelse: Afløb kunne ikke besigtiges

Sekundær rum med vægmalerier: Rummet er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter

Værelse med altan mod vej: Gulve under væg-til-væg tæpper er ikke besigtiget.

Værelse med altan mod vej: Gulve under væg-til-væg tæpper er ikke besigtiget.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygnings sagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

Der kan forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synligt punkterede ruder vil fremgå af skadesoversigten.

Beboelse

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygnings sagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Lukket overdækning under terrasse: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

FØLGENDE MATERIALE FORELÅ:

BBR-ejermeddelelse 25.03.2024

Der findes ingen tidligere tilstandsrapporter på ejendommen

Andre bygningsoplysninger:

Der forelå ikke andet relevant materiale.

ØVRIGE OPLYSNINGER:

Hoveddør der hentydes til i rumbetegnelser er den mod nord

SKADESOVERSIGT

I dette afsnit finder du en oversigt over de skader, der er fundet ved gennemgangen.

Den bygningsagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygningsagkyndiges skøn og vurdering af skadesårsag og konstruktioner.

Vær opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker de registrerede skader.



SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret skade under gennemgangen får en vurdering, der viser, hvor alvorlig skaden er. Skadens alvor vurderes ud fra, hvor store konsekvenser den kan have for bygningsdelen, og hvor akut det er at få den udbedret.

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.



Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.



Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.



Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.



Kort sigt er, når den bygningsagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.


SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Skorsten mod syd fremstår med revnedannelse i murværk mod øst. Samt er der puds med mangelfuld vedhæftning.	Forholdet er så markant, at der kan være risiko for, at skorstenen styrter ned ved stærk blæst eller storm.	-
2		Skorsten mod nord fremstår med revner og afskallet puds.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-
3		Der er tæring i tagrender. Ses f.eks. over altandør mod nord.	Forholdet skønnes ikke at give anledning til skader på andre bygningsdele, men vil på længere sigt udvikle sig.	-
4		Rygningsmørtel har revner og mangler enkelte steder. Det ses f.eks. mod nord på grater.	Der er risiko for vandindtrængen på de underliggende bygningsdele, ved blæst og nedbør.	-
5		Tagsten har revner og afskalninger over dør mod syd. Samt er der for lille taghældning på de øverste tegl.	Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele.	-




BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner.. Samt er der frostsprængte sten i gesims og ved sålbænke. Ses f.eks. på de to udspring mod vest.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-
7		Ydervægge har flere revner, f.eks. mod nordvest og sydøst.	Revner var alle uden væsentlig forskydning/forsætning og skønnes uden konstruktiv betydning. Der skønnes dog at der kan forekomme en lettere udvikling på længere sigt	Revnedannelser er almindeligt forekommende i ældre bygninger.






Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Flere nedløb har defekter. Det ses f.eks. på nedløb til altan mod vest.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt, da det giver risiko for opfugtning af konstruktionen på længere sigt	Der kunne ikke ses følgeskader ved besigtigelsen
9		Jernprofiler under terrasse fremstår med rustdannelse.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-
10		Der mangler en del af rækværk på terrasse, samt på trappe trappe til terrasse. Det opfylder derfor ikke gældende krav i bygningsreglementet om sikkerhed.	Der er risiko for personskade.	-
11		Beton har revnedannelser og afskalninger på terrasse.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt, da det giver risiko for opfugtning af konstruktionen	-
12		Rækværket på altanener er med større afskalninger og skadede sten i murværk. Ses f.eks. på altan mod nord.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	Rækværket var stabilt ved belastning under besigtigelsen
13		Afløbet fra altanen er tilstoppet, samt er der afskalninger og revnedannelser i altanplade. Ses f.eks. på altan mod nord og mod vest.	Der er risiko for opfugtning af den underliggende konstruktion.	-
14		Udformningen af rækværk ved altan mod vej opfylder ikke gældende krav i bygningsreglementet om sikkerhed.	Der er risiko for personskade.	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Der mangler sålbænke ved flere vinduer. Ses f.eks. ved kældervinduer mod nordvest.	Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på kort sigt.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Der mangler generelt fuger omkring døre og vinduer. Der er tætnet med skum.	Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner på kort sigt.	-
17		Hoveddør mod nord fremstår med nedslidt overfladebehandling og udtørring af træværk.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-
18		Der er flere punkterede termoruder, f.eks. i køkkenvindue mod vest på 1. sal.	-	Isoleringsevnen er reduceret og ruden vil med tiden blive uklar.

BEBØELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod vest.	Der er risiko for at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.	-
20		Trappeløb til dør mod syd har revnedannelser, løst puds og pudsafskalninger i trin og i vanger.	Forholdet skønnes fortsat at udvikle sig på længere sigt.	-
21		Trappeløb til terrasse har revnedannelser, løst puds og pudsafskalninger i trin og i vanger.	Forholdet skønnes fortsat at udvikle sig på længere sigt.	-
22		Der er ikke etableret lyskasse ved kældervindue mod nordøst, og kældervinduet er tæt på/under terrænniveau.	Der er risiko for vandindtrængen i kælder ved kraftig nedbør.	-
23		Trappeløb til kælderdør har revnedannelser, løst puds og pudsafskalninger i trin og i vanger.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
24		Lyskasser har revnedannelse og afskalninger i puds, så murværk står bart.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	Revner og afskalninger forekommer ofte i pudslag på lyskasser, hvorfor reparationer må påregnes jævnlige.

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Hall

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
25		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget.	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.

BEBOELSE - Stueplan - Entre syd

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
26		Der kan konstateres opfugtning i bunden af væg og afskalninger af puds.	-	Der kunne ikke registreres følgeskader ved besigtigelsen, og der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skade.
27		Der er fugtskjolder på loftet.	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.

BEBOELSE - Stueplan - Gang nord

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
28		Trægulvet er eftergivende ved belastning ved yderdør.	-	Let ujævne, knirkende og fjedrende gulve er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

BEBOELSE - Stueplan - Toilet


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Der er mindre defekter i terrazzobelægningen.	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko.

BEBOELSE - Stueplan - Stue med bue ved gang


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
-----	-----------	-------	--------	------------

30		Plade på brændeovn er revnet.	-	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.
----	---	-------------------------------	---	---

BEBOELSE - Stueplan - Stor stue med brændeovn

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
31		Der er revnede gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-



BEBOELSE - Stueplan - Værelse til højre

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Der er pudsskader i loftpuds.	Forholdet er begrænset og skønnes ikke at vil udvikle sig. Mindre revnedannelser er normalt forekommende i pudsede overflader.	Sælger oplyser det er fra en tidligere vandskade, som er udbedret

BEBOELSE - Kælder - Fyrrum



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
33		Der er revner og afskalninger i betongulvet.	-	Forholdet er begrænset, og der skønnes ikke nærliggende risiko for skade.

BEBOELSE - Kælder - Alle rum


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34		Kældervægge er isoleret og beklædt indvendigt. Ses f.eks. i toilet.	Indvendig beklædninger på gulve og vægge i kældre giver risiko for skader pga. skimmel og svamp.	-
35		Terrazzobelægningen er revnet i de to gangarealer.	-	Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
36		Der er lagt svømmende gulv ud i flere kælderrum. ses f.eks. i rum med tekøkken og i det store køkken.	Indvendig beklædninger på gulve og vægge i kældre giver risiko for skader pga. skimmel og svamp.	-
37		Der er stedvis fugtopstigning samt områder med afskallet puds og mindre revnedannelser i murværk i fyr- og pillerum.	Forholdet kan udvikle sig på længere sigt.	Opstigende og indtrængende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende.

BEBOEELSE - Kælder - Bryggers/badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38		Terrazzobelægningen er revnet.	-	Der er tale om mindre revnedannelser i områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.
39		Der er revnede vægfliser samt vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget bag brusekabine.	Hvis vægge bliver belastet senere hen, er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
40		Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget udenfor bruseområde. Ses f.eks. til højre for dør.	-	Der er tale om mindre områder, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.


BEBOEELSE - Kælder - Sekundær rum overfor køkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
41		Der er trægulv i kælderrummet.	Der vurderes at være risiko for skader (nedbrydning) på længere sigt.	Organiske belægninger/beklædninger på gulve og vægge i kældre giver risiko for skader pga. skimmel og svamp.

BEBOEELSE - Kælder - Tekøkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
42		Vandvarmerens afløb fra sikkerhedsventil er ikke ført til afløb. Der er ikke afløb i gulv i rummet.	Forholdet kan give anledning til vandskader, hvis sikkerhedsventilen åbner.	-


BEBOELSE - Kælder - Køkken Alrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
43		Vægfliser mangler fuld vedhæftning til underlaget, samt mangler der nogle enkelte steder.	Der er risiko for at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.	-

BEBOELSE - Kælder - Gang mod hoveddør

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
44		Der er nedfaldne/revnede vægfliser.	-	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.

BEBOELSE - Kælder - Sekundær rum med vægmalerier





Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Trægulvet i rummet er eftergivende ved belastning.	Der er risiko for at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.	-

BEBOELSE - 1. sal - Køkken


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
46		Vægfliser mangler fuld vedhæftning til underlaget, samt er der mindre defekte fuger mellem fliserne.	-	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.

BEBOELSE - 1. sal - Badeværelse



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
-----	-----------	-------	--------	------------



47		Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget, samt enkelte nedfaldne fliser.	Det skønnes at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.	-
48		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget.	Det skønnes at forholdet vil udvikle sig på længere sigt.	-
49		Varmerør er rustne og tærede til højre for radiator.	Der er tale om korrosion i en grad, som giver risiko for rørbrud/udsivning og dermed følgeskader på omkringliggende konstruktioner på længere sigt.	-
50		Vandvarmerens afløb fra sikkerhedsventil er ikke ført til afløb.	-	Afløbet er placeret i et rum med ikke fugtfølsom gulvbelægning, og rummet er forsynet med gulv afløb. Der vurderes derfor ikke at være risiko for skader.

BEBØELSE - 1. sal - Trapperum/hall

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
51		Der er registreret revner i vægge og puds med manglende vedhæftning.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.	-

BEBØELSE - 1. sal - Tagrum / Loftrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
52		Mørtelunderstrygning i tagrum er stedvis løs og udfaldende.	Forholdet kan give risiko for fugtindtrængning, evt. ved slagregn og fygesne, på kort sigt.	-
53		Der kan ses revnede tagsten fra tagrum. det ses også i tegl som er lagt omvendt og brugt som skotrender.	Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele.	-



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
54		Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af insekter..	-	Angrebet skønnes at være inaktivt, hvorfor der ikke vurderes nærliggende risiko for skade. Borebiller er almindeligt forekommende i ældre træværk og giver sjældent anledning til styrkesvækkelser i fulde trædimensioner.
55		Der kunne konstateres høj opfugtning og nedbrydning i de små spær der står skråt midt i bygningen. Spær mod øst har markant nedbrydning.	Forholdet vil fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele, da der er risiko for svigt i konstruktionen	-

BEBOEELSE - 1. sal - Gang syd

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
56		Der er brandskader på gulv ved køkken.	-	Det vurderes ikke, at skaden vil udvikle sig yderligere.

BEBOEELSE - 1. sal - Badeværelse med badekar

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
57		Terrazzobelægningen er revnet.	-	Der er tale om mindre revnedannelser i områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.
58		Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget over badekar.	Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
59		Der er revnede vægfliser samt vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget udenfor bruseområder. Ses f.eks. under vindue.	-	Der er tale om mindre revnedannelser i områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.
60		Der er vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget bag brusekabine.	Hvis vægge bliver belastet senere hen, er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	Dette er generelt på alle badeværelser med brusekabine

BEBOELSE - 1. sal - Værelse med altan mod vej


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
61		Vægfliser mangler fuld vedhæftning til underlaget bag brændeovn.	-	Omfanget er begrænset og vil formentligt ikke udvikle sig.

BEBOELSE - 1. sal - Alle rum


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
62		Der er revnedannelser/løs puds i pudsede lofter. Ses f.eks. i værelse med brændeovn.	-	Forholdet er begrænset og skønnes ikke at vil udvikle sig. Mindre revnedannelser er normalt forekommende i pudsede overflader.
63		Vinduesplader har slået sig flere steder og fremstår med revner. Ses f.eks. i hall mod syd.	-	Forholdet skønnes ikke at medføre nogen risiko.

SKADER UDEN PÅ LUKKET OVERDÆKNING UNDER TERRASSE

LUKKET OVERDÆKNING UNDER TERRASSE - YDERVÆGGE



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
64		Der er områder med porøse og udfaldne/udvaskede fuger samt skadede sten i murværket, ses f.eks. mod sydøst.	Forholdet er markant, og der er risiko for yderligere udvikling inden for en kortere årrække.	-

LUKKET OVERDÆKNING UNDER TERRASSE - DØRE/VINDUER/PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
65		Port og vinduer er nedslidt/udtjent.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på kortere sigt. Der skønnes ikke risiko for følgeskader	-

SKADER INDE I LUKKET OVERDÆKNING UNDER TERRASSE

LUKKET OVERDÆKNING UNDER TERRASSE - Stueplan - Redskabsrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
66		Murværket indvendig er med revner, afskalninger samt opfugtning.	Forholdet kan udvikle sig over en længere årrække.	-
67		Der er revnedannelser/løs puds i pudsede lofter.	Forholdet vil formentlig udvikle sig på længere sigt.	-

SÆLGEROPLYSNINGER

Sælgeren af en ejendom skal give oplysninger om alle bygninger på grunden ud fra sit kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Oplysningerne er grundlag for den bygnings sagkyndiges gennemgang af ejendommen, når der skal udarbejdes en tilstandsrapport.

Du skal være opmærksom på, at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

OPLYSNINGER OM BESTILLING AF TILSTANDSRAPPORTEN		SVAR
1.1	Hvordan fandt du den bygnings sagkyndige?	
	Vælg	Min ejendomsmægler bad et forsikrings selskab om at finde en efter aftale med mig
1.2	Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom?	Ja
	Firma navn	Ivan Eltoft Nielsen
	Lokal afdeling og adresse	Roskilde afdeling. Skomagergade 25. 4000 Roskilde

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	8
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Alle 8 år

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Nej
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Nej
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Udskiftning af vinduer i stueetagen. 2021 ca.
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Nej

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor taget er eller har været utæt - Hvad der er eller har været utæt - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udført som selvbyg	Det er et gammelt tag, så der er løbende lidt justeringer. For en måned siden kom der ifb en storm et hul i taget, som vi selv udbedrede.
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
4.3	Er huset med tagrum (loftsrum)?	Ja
4.4	Er der adgang til tagrummet (loftrummet)?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	Fra første sal i gangen er der 2 stk loftlemme.
4.5	Er huset med skunkrum?	Nej
4.6	Er der skorsten på huset?	Ja
4.7	Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke type skade - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	For en måned siden faldt der et lille stykke af hjørnet af den sydligste. Dette er efterfølgende repareret
4.8	Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer?	Nej

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	Flere steder på facade. Disse er fyldt synlige.
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der har været fugtproblemer - Hvornår der har været fugtproblemer - Er der stadig fugtproblemer - Er fugtproblemerne udbedret	I kælder, men det er nogle år siden.
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Nej
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Nej
6.3	Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

FUNDAMENTER/SOKLER		SVAR
7.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?	Nej
7.2	Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen?	Nej
7.3	Har du kendskab til, at der er udarbejdet geoteknisk rapport?	Nej

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	Ja
8.2	Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der er trukket vand ind - Hvornår der er trukket vand ind	I fyrrummet er der et afløb, dette er nu lukket af.
8.3	Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8.4	Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælders vægge?	Nej
8.5	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	Nej
8.6	Er der krybekælder?	Nej

GULVE		SVAR
9.1	Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9.2	Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?	Nej

VINDUER OG DØRE		SVAR
10.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor de punkterede ruder er placeret?	Der er et par stykker rundt omkring, har ikke den præcise placering. (Der er VIRKELIG mange vinduer i huset og alle er partier med sprosser og 6-8 ruder!)

LOFTER/ETAGEADSKILLELSER		SVAR
11.1	Har du kendskab til, at etageadskillelsen, herunder træværk, bjælker, gulve osv., er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader	Nej
11.2	Har du kendskab til, at der er udført nedhængte, forsænkede eller nedsænkede lofter?	Nej

VÅDRUM		SVAR
12.1	Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum - Hvor i rummet	I det "store køkken" er der nogle af de gamle fliser på væggen der ikke sidder godt fast. Det samme er tilfældet i et par af badeværelserne.

VVS		SVAR
13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?	Andet
13.2	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang årligt?	Nej
13.3	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader (utætte rør) i gulve eller vægge?	Nej
13.4	Har du kendskab til, at der indenfor de sidste 5 år har været behov for at rense kloakerne, fx ved hjælp af slamsuger?	Nej
13.5	Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer eller termostatventiler, som ikke virker?	Nej
13.6	Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?	Nej

ROTTER OG ASBEST		SVAR
14.1	Har du kendskab til, at der er brugt asbestholdige materialer i huset?	Nej
14.2	Har du kendskab til, at der har været eller er rotter på ejendommen?	Nej

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Sæt X

Sælger var til stede

SÆLGER:

Tom Skyum Andersen

Hovevej 63

3670 Veksø Sjælland

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

Huseftersynsordningen omfatter en gennemgang af bygningernes tilstand og elinstallationer. Det resulterer i en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, som er en forudsætning for at tegne en ejerskifteforsikring. Når sælger gør brug af huseftersynsordningen, er sælger fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar. Det vil sige, at der skal udarbejdes en elinstallationsrapport og en tilstandsrapport, og sælger skal give køber et tilbud om ejerskifteforsikring samt tilbyde at betale halvdelen af den tilbudte ejerskifteforsikring.

Bemærk: Har du som køber modtaget rapporter inden deres udløbsdatoer, skal der ikke udarbejdes nye rapporter, selvom købet gennemføres efter gyldighedsperiodens udløb.



BYGNINGSEFTERSYN

Tilstandsrapport

Bestilles og betales af sælger
Gyldighedsperiode: 6 måneder



ELEFTERSYN

Elinstillationsrapport

Bestilles og betales af sælger
Gyldighedsperiode: 12 måneder

EJERSKIFTEFORSIKRING

Sælger bestiller rapporter og indhenter forsikringstilbud.

Køber vælger og bestiller forsikring.

Sælger betaler halvdelen af sit fremlagte forsikringstilbud. Køber betaler det resterende beløb.

Sælger fritages herefter for det normale 10-årige sælgeransvar.



BYGNINGSEFTERSYN

Hvordan er bygningseftersynet udført?

Bygningerne vurderes ud fra det, den bygningssagkyndige umiddelbart kan se.

Eksempelvis løftes væg-til-væg-tæpper ikke, og isolering i skunke eller tagrum fjernes ikke for at kigge på de bagvedliggende konstruktioner.

Derfor kan der være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke kan se, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

Forhold, der er typiske for boligens type og alder, samt almindeligt slid er ikke en del af bygningseftersynet og fremgår ikke af tilstandsrapporten. Disse forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Derudover undersøger den bygningssagkyndige ikke bagatelagtige forhold og løsøre. Det er eksempelvis hårde hvidevarer, almindeligt slid, udendørs svømmebassiner, markiser og baldakiner med mere.

OM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

Hvordan tegnes en ejerskifteforsikring?

Når du køber et hus, kan du købe en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport. Rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen.

Det er køber, der afgør, om der skal købes en forsikring. Sælger skal fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af det fremlagte tilbud. Du kan, som køber, indhente tilbud fra andre forsikringsselskaber, men uanset om du vælger et dyrere eller billigere tilbud, skal sælger betale halvdelen af præmien af sit fremlagte forsikringstilbud.

Hvad sker der, hvis der ikke tegnes en ejerskifteforsikring?

Hvis du som køber ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej. Sælger kan i visse tilfælde stadig have et ansvar - se afsnittet om "sælgeransvar".

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Skader og fysiske forhold

Ejerskifteforsikringen dækker udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader. Såvel skader som de fysiske forhold skal afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og type, for at forsikringen dækker. Størrelsen på erstatningen afhænger af bygningsdelens alder og forsikringsbetingelserne. Det er dog en forudsætning, at skaden var tilstede inden du som køber overtog ejendommen, og at du ikke kendte til skaden på overtagelsestidspunktet.

VVS-installationer

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger ud til ydersiden af bygningens fundament, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Elinstallationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Der kan være forskel på, hvad forsikringen dækker – men det fremgår af tilbuddet og betingelserne fra forsikringsselskabet. Det er derfor en god ide at læse disse betingelser. Lovgivningen fastsætter dog nogle minimumskrav for dækningens omfang, herunder en forsikringsperiode på minimum 5 år. Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

Skader og fysiske forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke dækket, medmindre disse forhold er klart forkert beskrevet i rapporten. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, hvornår et forhold anses for klart forkert beskrevet. Hvis det fremgår af en af rapporterne, at der er forhold, som er gjort utilgængelige, vil de ikke være omfattet af forsikringen. Herudover kan der være andre undtagelser for dækningen, som fremgår af forsikringsbetingelserne og bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Eventuelle forbehold for forsikringens dækning vil fremgå af forsikringspolisen.

Når man køber et brugt hus, må man forvente, at huset er præget af alder og brug. Derfor vil ejerskifteforsikringen ikke dække forhold, der alene består i slid og manglende vedligeholdelse, forhold der er normale for husets type og alder, eller forhold, som køber havde kendskab til ved handlens indgåelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke købers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

Rapportens gyldighedsperiode

Tilstandsrapporten er gyldig i 6 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Elinstallationsrapporten har en gyldighedsperiode på 12 måneder, og herefter skal der laves en ny.

Sælgeransvar

Sælger kan blive fritaget for det normale 10-årige sælgeransvar, hvis sælger præsenterer en gyldig tilstandsrapport og elinstallationsrapport for køber sammen med et tilbud om en ejerskifteforsikring, inden køber underskriver købsaftalen.

Sælger skal sikre sig, at køber er klar over, at det 10-årige sælgeransvar er bortfaldet.

Sælger kan fortsat komme til at hæfte for:

- Forhold uden for bygningen (eksempelvis. forurenede jord)
- Ulovligheder (eksempelvis bygninger eller bygningsdele, der er opført i strid med gældende regler)
- Hvis sælger bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet (eksempelvis ved at fortie skjulte skader, som sælger har kendskab til)

TILLÆG OG REVISIONER

Hvad er en revision?

En revision betyder, at den bygningssagkyndige har ændret en eller flere oplysninger i tilstandsrapporten efter at den første gang er inddateret. Det er kun muligt at foretage en revision af rapporten inden for tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Hvis der er foretaget en revision af rapporten fremgår det af rapportens side 2, hvad der er ændret. Revisionen ændrer ikke på rapportens gyldighedsperiode.

Hvad er et tillæg?

Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af huseftersynsordningen.

KLAGER

Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

Den bygningssagkyndige bør finde alle synlige skader og forhold, som kan give skader. Du kan naturligvis klage, hvis den sagkyndige har overset synlige skader eller lavet andre fejl, så tilstandsrapporten giver et forkert indtryk af huset.

Du kan klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, der er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige.

Du skal forelægge din klage for den bygningssagkyndige, inden du klager til nævnet www.husklage.dk.

VIL DU VIDE MERE?

Vil du vide mere om huseftersynsordningen generelt og om bygningseftersynet, kan du finde flere informationer og detaljer på www.boligejer.dk sammen med de digitale rapporter.

DENNE RAPPORT ER UDARBEJDET AF:

Firma: Domutech A/S
Beskikket bygningssagkyndig: Michael Blom

Adresse: Bryggernes Plads 2, st, 1799 København V
Telefon: 60555444
E-mail: kontakt@domutech.dk

Den beskikkede bygningssagkyndige har en samarbejdsaftale med: Dansk boligforsikring

Besigtigelsesdato: 30.03.2024

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.

Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

BEBØELSE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 15° og 35°, taghældning over 35°, tagbelægning af tegltagsten, under- / overstrygning mørtel, skotrender, muret skorsten.
Ydervægge	Massiv murværk, facader af tegl/kalksandsten, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	Kælder, kælderydervægge af beton / lecablokke, kælderydervægge af teglsten, kælderydervægge er isoleret og beklædt indvendigt, kapillarbrydende lag ikke oplyst, terrazzo, træ, betongulv.
Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Brusekabine, gulvfliser på uorganisk konstruktion, terrazzogulv, vægfliser på uorganisk konstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af betondæk, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Murværk.
Lofter	Pudsede, gips.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Pillefyr, biobrændsel, el-varme.

LUKKET OVERDÆKNING UNDER TERRASSE

Tag	Fladt tag, tagkonstruktion af beton, taghældning mellem 1° og 15°, beton.
Ydervægge	Massiv murværk.
Vinduer, døre og porte	-
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådum (badeværelse, toilet og bryggers)	-
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	-
Bagmure og indervægge	-
Lofter	-
Indvendige trapper	-
VVS-installationer	-